

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院出具的委托司法中介机构函[沪高法（2019）委房评第 1445 号]，我对浦东新区人民法院受理的（2019）沪 0115 执 5265 号一案所涉标的物“上海市黄浦区龙华东路 868 号 2101 室等 9 套办公房地产”（以下简称“估价对象”）的市场价值按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估，函告如下：

一、估价目的：为估价委托人案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市黄浦区龙华东路 868 号 2101 室等 9 套办公房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权类型为出让，用途为商业金融、商务办公，剩余使用年限约 38.75 年；房屋建筑面积合计为 [] 平方米，类型均为办公楼，
明细如下：

序号	权利人	房屋坐落及部位	房屋类型	房屋用途	建筑面积 (平方米)
1	上海 [] 有限公司	龙华东路 868 号 2101 室	办公楼	办公	195.24
2	上海 [] 有限公司	龙华东路 868 号 2102 室	办公楼	办公	169.8
3	上海 [] 有限公司	龙华东路 868 号 2103 室	办公楼	办公	238.93
4	[]	[]	[]	[]	[]
5	[]	[]	[]	[]	[]
6	[]	[]	[]	[]	[]
7	[]	[]	[]	[]	[]
8	[]	[]	[]	[]	[]
9	上 []	[]	[]	[]	[]

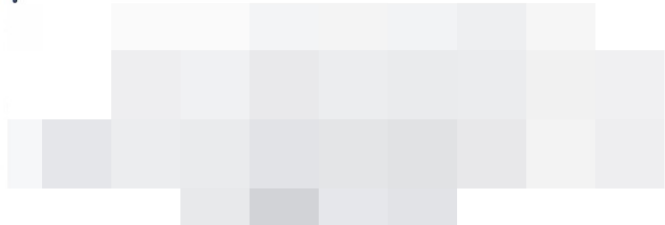
三、价值时点：2019 年 5 月 30 日。

四、价值类型：房地产市场价值。所谓市场价值是指估价对象经适当营销

后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、估价方法：比较法和收益法。

六、估价结果：在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果如下：



单位：人民币

序号	部位	建筑面积 (平方米)	总价 (取整/万元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
1	龙华东路 868 号 2101 室	195.24	1028	52653
2	龙华东路 868 号 2102 室	169.8	903	53180
3	龙华东路 868 号 2103 室	238.93	1245	52107

七、特别提示

1 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出，本次评估结果以总价为准。

2 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

上海百盛房地产估价有限责任公司
 法定代表人：丁志平
 2019年6月6日

